



FERRARI DE NOBILI^{S.r.l.}

Sede Legale: Via Levanto n. 9 -19126 La Spezia-
Sede Amm.va: Via C. Arzelà n. 76 -19123 La Spezia-
Tel: 0187/713950 Fax: 0187/717589
C.F. e P.IVA: 01141690113
R.E.A. C.C.I.A.A. della Spezia n. 104215

Tribunale La Spezia

Integrazione e aggiornamento a fronte dell'esecuzione n°18/19 riunita nell'

Esecuzione immobiliare n 105/ 2017

Procedente Credit Agricole Carispe SPA

Consorzio di valorizzazione del territorio

di

La Spezia

Oggetto:

Perizia di stima dei terreni oggetto di pignoramento catastalmente distinti al foglio 59

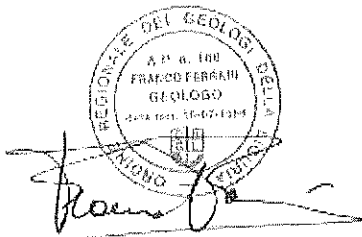
mappali 117-123-332-333

a cui vengono aggiunti i mappali

881-126-119-886

Dott. Geol. Franco Ferrari

La Spezia 24 Aprile 2019



PREMESSA

Io sottoscritto Franco Ferrari codice fiscale FRRFNC60L25E463V libero professionista con studio in Via Arzelà 76 a La Spezia e iscritto all'Ordine dei Geologi della Liguria al numero 166 venivo incaricato dal Giudice Dott.ssa Gherardi quale coadiutore dell'Esperto Stimatore Dott. Arch. Federico Bianchi al fine di contribuire alla stesura della perizia di stima dei terreni in oggetto con una quantificazione delle potenzialità di sfruttamento dei materiali di cava presenti in loco.

La pratica ha avuto due momenti: il primo corrisponde all'esecuzione immobiliare n.105/ 2017 oggetto di una prima valutazione;

il secondo corrisponde all'esecuzione n°18/19 che viene riunita nella precedente;

a fronte di tale aggiunta si è resa necessario l'integrazione e l'aggiornamento dei dati, delle situazioni in essere e delle successive valutazioni.

Viene quindi redatto il sottostante documento.

Descrizione sintetica dei luoghi e dei terreni di proprietà Maria Maddalena Ferrari e di proprietà Franco Ferrari e Franco Maria Ferrari

L'area identificata dalle particelle catastali pignorate è costituita da un tratto di versante, ricoperto da fitta vegetazione, del Monte Santa Croce a La Spezia disposto geograficamente come meglio si percepisce dalla foto 1

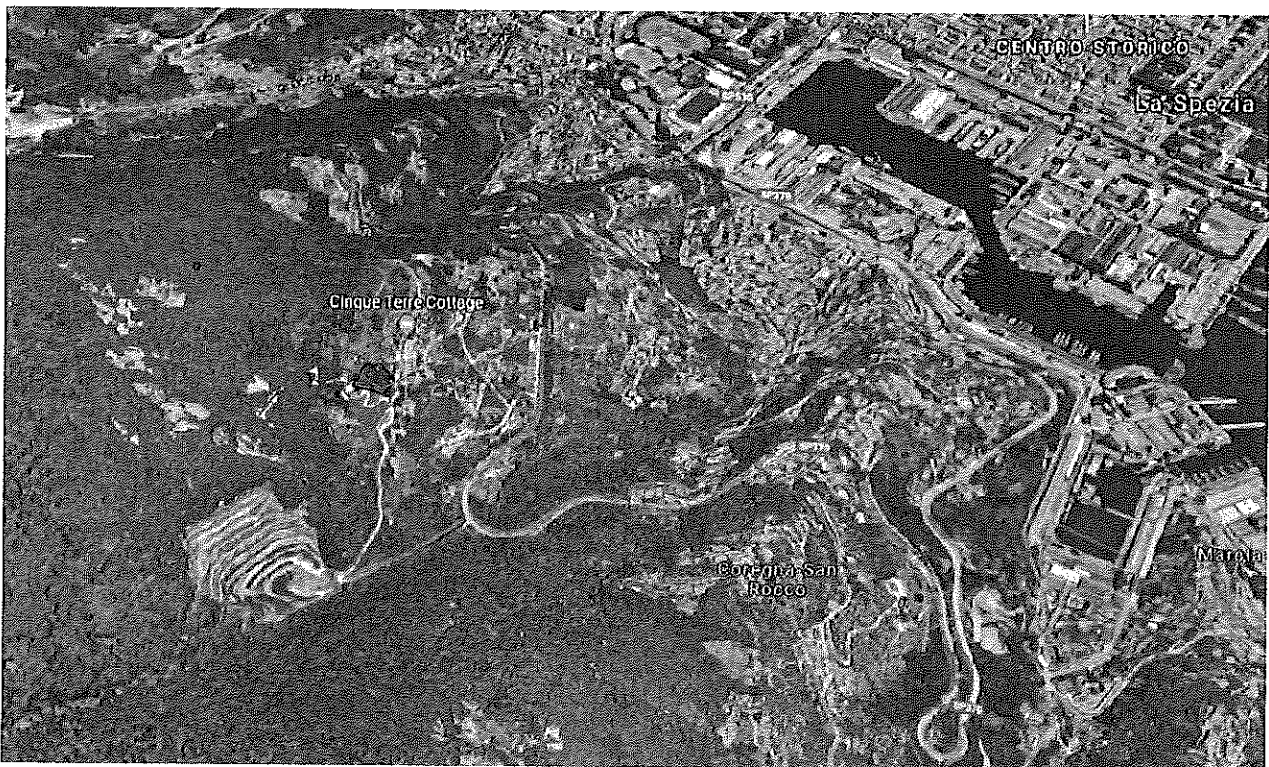


FOTO 1

Da un punto di vista geomorfologico l'area si presenta con medio alta acclività e una discreta stabilità complessiva anche per presenza di una modesta copertura detritica a ricoprire il substrato calcareo che in alcuni tratti appare affiorante.

La geologia è caratterizzata da una sequenze di formazioni calcaree tra cui compare a anche la formazione del marmo portoro, localmente si ritrovano elementi riconducibili a fenomeni carsici e depositi di materiali provenienti da scavi in sotterraneo (ravaneti) la copertura detritica appare scarsa e costituita da argille residuali.

Il marmo portoro in loco si ritrova in strati di potenza variabile dai 2 ai 10 metri con pendenze variabili tra i 20 e 50 gradi interessato da fatturazione e diaclasi importanti anche dislocanti ne obliterano una presenza continua e facilmente prevedibile.

I terreni oggetto di pignoramento di proprietà ... sono identificati catastalmente con le particelle numero 117, 123, 332, 333 del foglio 59 del Catasto della Spezia per una superficie complessiva di circa mq 16.750 e i terreni oggetto di pignoramento di proprietà ... sono identificati catastalmente con le particelle 886,119,881 e 126 del foglio 59 del Catasto della Spezia per una superficie complessiva di circa mq 5090 i terreni pignorati assommano quindi ad una superficie totale di circa mq 21.840.

Nelle schede di puc del Comune della Spezia i terreni risultano sotto i seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico
- aree carsiche
- aree a rischio incendio
- in parte aree a cava
- d. legs 42/2004 art.136 (beni paesaggistici)
- SIC Portovenere – Riomaggiore – S.Benedetto

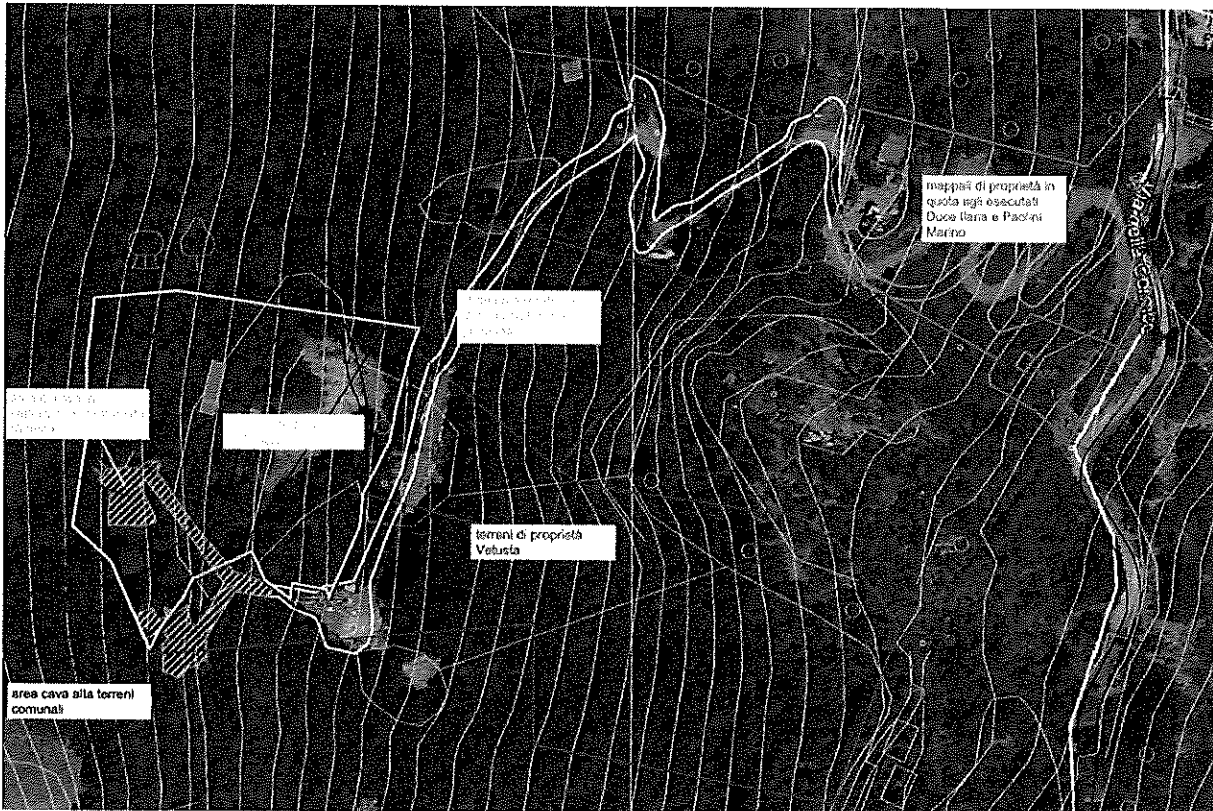
e con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- part. 117-123-332: art.22 territori non insediabili di valore ambientale in totale 8067 mq
- part. 333 art.22 territori non insediabili di valore ambientale per 5.661,92 mq
art 20 aree di produzione agricola per 3.138,08 mq

Tutte le particelle sopra nominate sono attraversate da una pista di servizio alle attività estrattive da considerarsi viabilità consortile funzionale all'intero polo estrattivo (Decreto Regione Liguria N 2892 del 21/10/09 punto 3 comma f) meglio indicata in fig 2.

All'interno dei terreni contraddistinti dalla particella 333 foglio 59 del catasto di La Spezia è presente un accesso ad una cava in sotterraneo di marmo portoro che si sviluppa quasi totalmente in terreni limitrofi non di proprietà della ... ma in concessione dal Comune della Spezia.

FOTO 2



In rosso marcato mappali in proprietà Vebusta
 In ciano porzione del mappale 47 foglio 76 in concessione dal Comune della Spezia
 In verde area di cava sfruttata da Vebusta
 In blu area "cava alta" proprietà Comune della Spezia
 In giallo, tratto pista di accesso in terreni di proprietà Vebusta
 In arancione, tratto di pista di accesso in terreni di privati
 In marrone strada interpoderali.
 In magenta: mappali di proprietà in quota agli esecutati Quozzani e Pastori (nuova esecuzione)

Inquadramento minerario

L'areale più ampio, comprensivo dei terreni in oggetto, è caratterizzato dalla presenza di materiale pregiato denominato Marmo Portoro che nel tempo passato è stato oggetto di estrazione in sotterraneo.

Il piano regionale delle attività estrattive prevede una zona definita da un cerchio all'interno del quale è possibile realizzare imbocchi per lo sfruttamento in sotterraneo del marmo portoro.

Una piccola porzione del mappale 333 foglio 59 ricade all'interno del cerchio sopra descritto ed appare già interessata da un imbocco della cava in sotterraneo.

Attualmente esistono, nel cerchio previsto per l'ubicazione degli ingressi al giacimento, due ingressi per lo sfruttamento in sotterraneo del giacimento nel suo complesso, uno a servizio della cava denominata "Cava Alta " su terreni di proprietà comunale e uno (quello già menzionato sul map. 333 foglio 59) che serve alla ~~Soc. Metastasio~~ per accedere all'area di coltivazione corrispondente ai terreni avuti in concessione dal Comune della Spezia (Cava Bassa)

Descrizione "cava alta"

La Cava Alta attualmente presenta in fondo alla camera principale un fronte di taglio a vista di materiale pregiato dal quale si può vedere la tipologia del materiale e su cui sono stati condotti carotaggi per una valutazione più completa dello spessore delle della qualità del materiale con valore commerciale. .

Dal sopralluogo e dai dati geologici bibliografici del sito si ritiene che il giacimento relativo alla cava alta possa avere ancora materiale di pregio da estrarre per almeno 5.000 metri cubi per un totale di circa 13.500 tonnellate di cui il 20 % (2700 ton) è da considerarsi scarto di lavorazione

Il materiale di pregio potenzialmente estraibile può essere quindi valutato in circa 10800 ton.

Descrizione "Cava Bassa"

La cava bassa ha l'imbocco e alcuni metri quadri di area scavata (circa 250 metri quadri) sui terreni identificata dal mappale 333 del foglio 59 della Spezia il resto delle camere di coltivazione comprese quelle dove attualmente avviene la coltivazione sono sotto i terreni avuti in concessione dal Comune della Spezia

Il piano di coltivazione della "cava bassa" a corredo dalla autorizzazione all'esercizio di attività estrattiva rilasciata dalla Regione Liguria alla ~~Metastasio~~, prevede l'estrazione di circa 7427 tonnellate (2860 mc) di materiale pregiato, attualmente da valutazione visiva a seguito del sopralluogo del 15 Maggio 2018, tale programma risulta espletato per circa il 70 % avanzando circa 2200 tonnellate di marmo pregiato da estrarre che al netto dello scarto di lavorazione (20 % 440 ton) ammonta a 1760 tonnellate.

Autorizzazione regionale all'esercizio di attività' estrattiva

La **Monte Santa Croce S.p.A.** ha ottenuto in data 21/10/09 un'autorizzazione all'attività estrattiva dalla Regione Liguria Decreto n 2892 (cava di marmo portoro Monte Santa Croce) relativo al programma di coltivazione presentato e ad una successiva autorizzazione in variante (Decreto R.L. n.468 del 07/03/2011) finalizzata alla regolarizzazione delle difformità riscontrate sulla prima parte della pista e interventi di messa in pristino del tratto terminale previsto nel programma di coltivazione presentato.

Premesso che i terreni oggetto di autorizzazione corrispondono solo a quelli a disponibilità della ditta richiedente, l'autorizzazione originale riguarda la porzione di cantiere sotterraneo corrispondente all'ingresso a giorno posto a 368 metri s.l.m. all'interno del mappale n. 333 del foglio 59 del Catasto della Spezia e ai terreni posti in sotterraneo sotto ad esso.

La **Monte Santa Croce S.p.A.** ampliava l'area di estrazione a seguito della concessione ricevuta dal Comune della Spezia (repertorio n. 62680 del 20/06/2012) della disponibilità alla coltivazione di parte della particella 47 del foglio 76 (porzione a valle della quota 408 msl) e delle particelle 55 e 54 e della presentazione di apposita SCIA e nuovo piano cava.

I piani di estrazione, le autorizzazioni regionali e la concessione comunale definiscono la modalità di realizzazione, di mantenimento e di uso della pista di servizio della cava.

In sintesi l'attuale piano di coltivazione oggetto dell'autorizzazione regionale comprende una porzione della particella n.333 del foglio 59 di proprietà **Monte Santa Croce S.p.A.** e una porzione dei terreni dati in concessione dal Comune della Spezia.

Più precisamente nel mappale 333 si trova l'imbocco della cava bassa in sotterraneo che porta ai due tunnel di collegamento uno verso la "cava alta" in terreni di proprietà del Comune della spezia e l'altro verso le camere di coltivazione nei terreni dati in concessione dal Comune della Spezia.

L'area di cava attuale sfruttata da **Monte Santa Croce S.p.A.** interessa un'area in sotterraneo di circa 215 metri quadri nei terreni di proprietà e di circa 700 mq nei terreni in concessione ottenuti dal Comune della Spezia.

Nei terreni di proprietà **Monte Santa Croce S.p.A.** ad oggi dalla documentazione a disposizione non risultano rilevate presenze sfruttabili di marmo portoro.

Le zone produttive della cava bassa sono quindi attualmente limitate ai soli terreni in concessione dal Comune della Spezia

~~"Artt 3 comma f) "la prevista pista di servizio programmata per l'esecuzione del progetto in argomento è da considerarsi viabilità consortile funzionale all'intero polo estrattivo individuato nel Piano Cave."~~

Nella concessione comunale riguardo l'uso di parte del mappale 47 foglio 76 SP la pista di accesso ha alcuni richiami in ordine all'eventuale uso da parte di terzi nelle proprietà comunali, nello specifico:

"Art4.4 viabilità accesso alla cava

La viabilità di accesso alla cava oggetto della concessione è quella prevista nel piano regionale ed è costituita da specifica pista di servizio per i raggiungimento del polo estrattivo, prevista dal Piano Territoriale Regionale delle Attività di Cava approvato con D.C.R. 16/2000 così come modificato con D.C.R. 7/2008...omissis ..i proprietari dei terreni ove insiste la pista " si impegnano, su richiesta del Comune della Spezia a costituire una servitù di passaggio ad uso gratuito sulla viabilità "pista di servizio" realizzata per consentire l'accesso al sito di cava, cosiddetta "cava alta" di proprietà comunale. Il mancato adempimento anche di uno solo dei tre proprietari e/o dei loro aventi causa comporterà la risoluzione del contratto.

Omissis.

Il concedente, nel caso in cui venga bandito una bando di gara per la concessione della coltivazione della "cava alta" di proprietà comunale, si obbliga a inserire nel predetto bando l'obbligo per l'aggiudicatario di rifondere il 50% del valore risultante dal costo di costruzione pari a complessivi € 160.000.00= (centosessantamila/00) Iva compresa quale riconoscimento per le spese sostenute dal Comune di Spezia per i lavori di costruzione delle viabilità di accesso, oltre ad 35.500.00= iva compresa, quale importo presunto per la parte di strada ancora da realizzare da parte di Spezia e/o suoi aventi causa

Omissis.

La coltivazione del sito di cava di proprietà comunale, cosiddetta "cava alta" competerà l'istituzione di un rapporto condominiale per la manutenzione complessiva della viabilità di servizio e delle opere accessorie realizzate da Spezia e/o suoi aventi causa, fra il Comune ed i sui aventi causa e la stessa società "Cava Alta Spezia".

Diritti di passo

Complessa appare la situazione dei diritti di passo sulla pista di accesso per la cui comprensione bisogna risalire ai vari atti di vendita dei terreni interessati:

nel 2007 gli attuali soci della Spezia Cava acquistano quali persone fisiche alcuni mappali compresi arealmente tra l'area di giacimento delimitata dalla Regione Liguria nel piano cave e la strada interpodereale esistente a quota 266 msl.

Valutazione sulla porzione di giacimento sfruttata da (cava Bassa)

Il giacimento sfruttabile da risulta essere totalmente in terreni in concessione dal Comune della Spezia.

Come precedentemente trattato I materiali attualmente ancora da estrarre nei confronti del piano di coltivazione in essere risultano essere valutabili in 1760 tonnellate di materiale pregiato.

Il valore commerciale del marmo Portoro risulta molto variabile sulla base della qualità (presenza di fratture e diaclasi beanti), della tipologia del disegno (macchia fine e macchia larga), dell'intensità del nero di fondo, della presenza di zone dolomitizzate di colore bianco e dalla grandezza dei blocchi, con valori che possono variare a 600 euro fino a picchi di 3000 euro e oltre a tonnellata, sulla base delle materiale osservato sui fronti di scavo si può ipotizzare un valore medio prudenziale di circa 1200 euro a tonnellata.

Il valore di materiale lapideo pregiato ancora da estrarre ammonterebbe quindi a 2.112.000 euro a lordo delle spese di escavazione e trasporto.

Nei terreni oggetto di pignoramento di proprietà non risultano attualmente ricerche che indichino la presenza di materiale pregiato, i dati delle ricerche condotte prima della richiesta di concessione indicano la presenza di materiale pregiato nei oli terreni di proprietà Comunale.

Pista di accesso

L'area interessata dal giacimento è raggiungibile con una pista di accesso suddivisibile in tre tratti, il primo che diparte dalla strada provinciale per le Cinque Terre con una strada interpoderale (con lunghezza di circa 596 metri) che raggiunge quota 266 msl circa, il secondo tratto di proprietà privata degli attuali soci della Montebello come persone fisiche,(lunghezza circa 218 metri) che raggiunge i terreni pignorati a quota 310 msl (oggetto di nuovo pignoramento) il terzo tutto sui terreni pignorati (lunghezza 276 metri) che raggiunge l'imbocco della Cava Bassa a quota 368 msl circa.

La pista di servizio è stata ripristinata su percorso esistente dalla prima dell'inizio della coltivazione da quota 266 e quota 368 msl.

Da un punto di vista normativo la pista di accesso viene richiamata nei seguenti atti:

La funzionalità della pista di servizio è definita nel Decreto regione Liguria n.2892 21/102009:

nel 2008 gli stessi trasferiscono alla società venditrice i mappali ora pignorati mantenendosi come loro proprietà privata il mappale 881 fog. 59 della Spezia su cui è presente un tratto di pista di accesso alle cave (precedentemente identificato come secondo tratto) che va da quota 266 a quota 310 msl circa (attualmente sono stati oggetto di nuovo pignoramento)

il diritto di passo su tale mappale non viene di fatto trasferito ai terreni venduti alla società venditrice che viene regolamentato da un accordo tra i privati e la Società medesima.

Un eventuale diniego al passo da parte dei proprietari del mappale 881 foglio 59 comporterebbe l'onere, da parte degli eventuali nuovi proprietari dei terreni pignorati e di ulteriori eventuali figure interessate alla sfruttamento del giacimento, di un procedimento di richiesta di diritto di passo coattivo per fondo intercluso e/o interessato da attività industriali.

Con il nuovo atto di pignoramento tale situazione sopra descritta appare modificata e i nuovi proprietari non avrebbero più l'onere di richiedere il diritto di passo.

I tratti di pista di servizio sopra ricordati sono meglio descritti e visibili in fig.2 con i colori:

giallo: tratto su terreni pignorati da quota 310 a 368 msl (lunghezza circa 276 metri)

arancione: tratto in carico ai soci venditori come persone fisiche da quota 266 a quota 310 msl circa (lunghezza circa 218 metri) **(oggetto di nuovo pignoramento)**

marrone: tratto di strada interponderale da viabilità pubblica a quota 266msl circa (lunghezza circa 596 metri)

Valutazioni finali

Valutazione delle risorse del polo estrattivo utile ad un calcolo di un potenziale reddito proveniente da diritti di passo.

Da quanto emerge delle trattazioni dei precedenti capitoli la quantità complessiva (Cava Alta e Cava Bassa) di materiale pregiato che si ritiene essere presente nel polo estrattivo sulla base delle attuali conoscenze ammonta a circa 10800 tonnellate cava alta e 1760 tonnellate cava bassa) che ad un valore medio di 1200 a tonnellata totalizza un potenziale ricavo di 15.072.000 euro al lordo dei costi di estrazione e trasporto.

Tale cifra risulta solo potenziale e dipendente dal proseguo della coltivazione della Cava Bassa da parte dell'attuale concessionari per un valore di circa €. 2.112.000,00 al lordo delle spese di escavazione e trasporto e per un valore di €.12.960.000,00 a lordo delle spese di estrazione e trasporto derivanti da un eventuale futuro sfruttamento della cava alta, per ora, difficilmente ipotizzabile.

~~Si rileva peraltro che attualmente non sono riconosciute presenze di materiale pregiato nei terreni pignorati.~~

Valutazione delle risorse presenti nei terreni pignorati

Atteso che nei terreni pignorati non risulta presenza di materiale lapideo pregiato si rilevano comunque potenziali risorse e valori immobiliari da emergenze presenti sugli stessi così descritte

- pista di servizio al polo estrattivo
- imbocco con gallerie di collegamento ai settori produttivi attualmente in sfruttamento.
- eventuali canoni derivanti da diritti di passo

Il valore dell'intero tratto di pista di servizio ripristinato dalla ~~.....~~ inteso come costo di realizzazione appare definito e documentato da capitolato nella Concessione Comunale del 07/06/2012 e può essere quindi valutato in 160.000 euro.

Tale cifra comprende le spese di realizzazione della pista da quota 266 a quota 368, a fronte del nuovo pignoramento tutta la cifra riconosciuta come spese di realizzazione risulta attribuibile ai terreni pignorati.

E' comunque utile ricordare che:

- la pista di servizio può esprimere il suo valore solo nei confronti di un uso per attività di cava;
- al termine dello sfruttamento del giacimento la pista di servizio dovrà subire lavori di ripristino a sentiero naturale.

Il valore dell'imbocco e dei tratti scavati di collegamento presenti sul mappale 333 foglio 59 della Spezia possono essere valutati in circa 35.000 euro complessivi (pari a 10 giorni di attività di una squadra di tre uomini con uso di macchina a filo diamantato, escavatore e camion)

Diritti di passo e possibilità di rendita

Come già ricordato i terreni di proprietà ~~.....~~ sono attraversati da una tratto della pista di servizio al polo estrattivo, il valore di tale tratto di pista nei confronti di eventuali titolari di concessione estrattive nel polo è condizionato dal tipo di accordo con i potenziali sfruttatori del polo estrattivo e da evoluzioni delle attività di estrazione non facilmente prevedibili.

Tutto ciò premesso si ritiene importante evidenziare ad un possibile acquirente dei terreni pignorati le possibilità di un rendita da sfruttamento del diritto di passo nei confronti delle attività di cava e le limitazioni ad esse inerenti.

~~L'ipotetico canone richiedibile per diritto di passo del tratto di pista di servizio presente nei terreni pignorati nel caso continui lo sfruttamento della Cava Bassa con completamento del piano di coltivazione presentato viene valutato usando i seguenti parametri:~~

- riconoscimento in euro in uso comune per passo di materiali lapidei pregiati su terreni privati fino al 6 % del valore transitato
- lunghezza totale del percorso fino a raggiungere la strada pubblica 1090 metri circa
- con il nuovo pignoramento il tratto di pista di servizio risulta avere una lunghezza di circa 494 metri corrispondente ad una percentuale di competenza di circa il 45%

il piano di lavorazione attualmente in atto potrebbe, se mantenuto, garantire un passaggio di circa 2.112.000 euro di materiale per una valore da distribuire nel corso di validità del piano di lavorazione (l'attuale scade nel 2020) **al solo tratto di competenza dei terreni pignorati pari a 57.000 euro** (45% del 6% di €2.112.000,00).

L'ipotetico canone derivante da uno sfruttamento della cava alta (per ora inattiva e di difficile riattivazione) potrebbe ammontare per il tratto di pista sui terreni pignorati a **349.921,00 euro** (45%del 6% di 12.960.000) che dovrebbe essere "spalmato" per la durata decennale di un ipotetico piano di lavorazione futuro.

E' altresì importante ricordare in caso di mancato accordo si ritiene possibile un'azione per l'ottenimento di un diritto di passo coattivo da parte del fruitore dell'autorizzazione ad estrarre i cui titoli onerosi sono quantificati dal giudice interpellato.

Conclusioni

Valgano le valutazioni parziali, considerazioni e osservazioni tecniche, da me sopra riportate, all'Esperto Stimatore per portare a termine l'esercizio valutativo complessivo e finale a lui richiesto dal Sig. Giudice demandandogli l'attribuzione dei valori dei terreni in relazioni alle destinazioni d'uso e del peso delle situazioni contingenti descritte nei vari capitoli in relazione alle varie possibilità estrattive.

Dott. Geol. Franco Ferrari

Allegato 1**Estratto dal piano di coltivazione concessione (Cava Bassa)****10.2 Potenzialità del giacimento (calcolo volumi di materiale estratto)**

Dall'analisi del piano di coltivazione è stato possibile fare una prima valutazione dei volumi di materiale pregiato e non che verranno estratti in tutte e 2 le FASI di lavorazione ribadendo comunque il concetto che tali calcoli sono solo indicativi e potrebbero subire leggere variazioni con l'evolversi del Piano stesso.

PRIMA FASE	VOLUME PORTORO ESTRATTO	VOLUME MATERIALE NON PREGIATO ESTRATTO
AVANZAMENTO 1		233 mc- 629 ton.
AVANZAMENTO 2	471 mc - 1365,9 ton	
AVANZAMENTO 3	400 mc - 1160 ton	
TOTALE	871 mc - 2526 ton	
TOT. COMMERCIBILE	2526 (80%) - 2021 ton	

SECONDA FASE	VOLUME PORTORO ESTRATTO	VOLUME MATERIALE NON PREGIATO ESTRATTO
AVANZAMENTO 4	1087 mc - 3152,3 ton	
AVANZAMENTO 5	603 mc - 1748,7 ton	
TOTALE	1690 mc - 4901 ton	
TOT. COMMERCIBILE	4901 (80%) - 3921 ton	

Riassumendo tra la prima e la seconda fase verranno estratte 7427 tonnellate di materiale pregiato di cui circa il 20% pari a 1485 tonnellate è da considerarsi scarto dovuto alla lavorazione e alla movimentazione dei blocchi.